aide juridique

L'AIDE JURIDIQUE :
UN RÉSEAU AU SERVICE DES GENS
www.csj.qc.ca

Chronique* juridique

Vol. 1

Numéro 6

Mars 2008

Ma voisine fait constamment du bruit

Vous êtes locataire dans un immeuble à logements. Votre voisine fait du bruit sans arrêt et cela vous empêche de jouir normalement de votre appartement. Pouvez-vous obtenir une réduction de votre loyer ?

LES FAITS

Durant le mois de mars 2001, une locataire (locataire A) se plaint à plusieurs reprises auprès de son propriétaire à l'effet que sa voisine (locataire B) fait constamment du bruit. Puisque rien ne change, elle écrit une lettre à ce dernier et, le 17 avril 2001, dépose une demande en diminution de loyer de 50 $ par mois à la Régie du logement. Le propriétaire dépose alors une procédure d'éviction contre la locataire B et demande que celle-ci soit condamnée à lui rembourser toute somme qu'il serait lui-même tenu de payer à sa locataire A à titre de diminution de loyer. À la Régie du logement, on accorde à la locataire A une diminution de loyer de 20 % (ce qui représente une réduction de 167,80 $ par mois) à compter du 13 décembre 2000. Le régisseur ordonne à la locataire B de rembourser au locateur la somme qu'il devra payer à la locataire A. Il refuse toutefois d'évincer la locataire B mais ordonne à celle-ci de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires. Insatisfaite de ce jugement, la locataire B porte la cause en appel devant la Cour du Québec.

LE LITIGE

La locataire pourra-t-elle obtenir la réduction de loyer ?

LA DÉCISION

Le tribunal d'appel diminue la réduction de loyer accordée par la Régie du logement à 50 $ par mois, cette réduction commençant le 1er mai 2001, et non pas en décembre 2000. Il maintient la conclusion à l'effet que la locataire B devra rembourser cette somme au propriétaire.

LES MOTIFS

La locataire a demandé qu'une réduction de loyer de 50 $ par mois lui soit accordée. La Régie du logement ne pouvait pas lui octroyer 167,80 $ par mois, soit plus que ce qu'elle demandait au départ. Le tribunal estime, vu le degré de dérangement et la fréquence, qu'il y a lieu de fixer la diminution de loyer à 50 $ par mois. Le tribunal estime aussi que le régisseur a commis une erreur en faisant débuter la période de diminution de loyer à une date antérieure à la dénonciation du trouble au propriétaire. Le droit à la diminution est donc fixé au 1er mai 2001, soit le mois suivant la demande à la Régie du logement.

Le tribunal maintient la décision du régisseur de rejeter la demande du propriétaire d'évincer la locataire fautive et d'ordonner plutôt à celle-ci de mettre fin au bruit et de rembourser au propriétaire toutes les sommes qu'il devra payer à la locataire A.

Références

Carson c. 5500 Macdonald inc., Cour du Québec – Chambre civile (C.Q.) Montréal 500-80-000987-033, Juge : André Renaud (J.E. 2004-291, www.jugements.qc.ca)

Code civil du Québec, (L.Q. 1991, chapitre 64), art. 1860 et 1861

Pour nous joindre

Commission
des services juridiques
2, Complexe Desjardins
Tour de l'Est, bureau 1404
C.P. 123, Succursale Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1B3

Téléphone : 514 873-3562
Télécopieur : 514 873-8762
www.csj.qc.ca

*Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.